

# GEMEINDE OFTERING

## NEUPLANUNGSGEBIET 01|2019

Gewerbegebiet Haltestelle Nord

M 1 : 1.000

gemäß § 45  
Oö. BauO 1994 idgF.

**Geltungsbereich des Neuplanungsgebietes**

■ — Grenze des Planungsgebietes

**BESCHLUSS**  
DES GEMEINDERATES

ZAHL

DATUM

RUNDSIEGEL      BÜRGERMEISTER

**KUNDMACHUNG**

KUNDMACHUNG      VOM

ANSCHLAG      AM

ABNAHME      AM

RUNDSIEGEL      BÜRGERMEISTER

**VERORDNUNGSPRÜFUNG**  
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

**PLANVERFASSER**

DATUM      22 05 2019

DI Gerhard Lueger | Projektleitung, Stadt- & Raumplanung  
DI Karin Schwarz | Stadt- & Raumplanung  
DI Thomas Kranewitter | Stadt- & Raumplanung

TOPOS III - Stadt- & Raumplanung

Landstraße 85, A-4020 Linz | +43 (0)732 783596 | www.topos3.at | office@topos3.at | FN 178676 | Landesgericht Linz



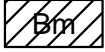
## ERSICHTLICHMACHUNG

MB Eingeschränktes gemischtes Baugebiet, unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung



Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Frei- und Grünflächen, Bepflanzungen)

Ff1: Frei- u. Grünflächen, die mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, zum Schutz angrenzender Grünlandnutzungen und / oder Gewässern und zur Aufnahme von Fuß-/Radwegen mit einer Breite von max. 50 % der Breite der betreffenden Schutzzone. Notwendige Unterbrechungen der Bepflanzungen für Erschließung, Ver- und Entsorgung sind gestattet.



Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Bauliche Maßnahmen)

Bm1: Es dürfen errichtet werden: Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwand, Erdwall (auch Bepflanzungen) oder Baulichkeiten, welche keine Lärmemissionen erzeugen, wie Büros, Verwaltungsgebäude, Sozialräume, u.ä.m. oder Gebäude, die keinen Lärmemissionsschutz bedürfen, bzw. selbst einen Lärmimmissionsschutz darstellen z.B: Garagen u.ä.m.

Der gesamte Planungsraum liegt in der roten Luftfahrt Sicherheitszone des Flughafens Linz-Hörsching.

Der gesamte Planungsraum liegt in der Lärmzone B des Flughafens Linz-Hörsching.

## GRUNDZÜGE DER BEABSICHTIGTEN NEUPLANUNG - FESTLEGUNGEN:

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes soll nach folgenden Grundzügen - Zielen erfolgen:

### 1. Bauweise

- o offene Bauweise

### 2. Verkehrsflächen

———— Straßenfluchtlinie

### 3. Baufluchtlinien

- - - - - Baufluchtlinie

Die Neuerrichtung von Gebäuden und Schutzdächern ist außerhalb der Baufluchtlinien unzulässig.

### 4. Gebäudehöhen

FH „,m Firsthöhe (=Gesamthöhe) als Höchstgrenze, bezogen auf den erschließungsseitigen, oberflächenbefestigten Fahrbahnrand

### 5. Städtebauliche Kennzahlen

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (Mit Gebäuden und Schutzdächern maximal bebaubare Fläche in Prozent der Bauplatzfläche)

GFA 25 Grünflächenanteil (Grünfläche in Prozent der Bauplatzfläche): Mindestens 25 % der Bauplatzfläche sind als Grünfläche zu gestalten, wobei der Mindestanteil der Grünflächen über gewachsenem Boden 20 % betragen muss. Kompensatorische Maßnahmen (wie Dachflächen- und Fassadenbegrünung, Ausgleichsflächen...) können eingerechnet werden.

### 6. Grünflächen

- G1 Die ausgewiesene Fläche ist zu mindestens 75 % als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Die Errichtung von Gebäuden und Schutzdächern ist unzulässig.

### 7. Gestaltung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken

Kfz-Abstellplätze, Freilagerflächen und sonstige Manipulationsflächen sind in ihrer Lage und Gestaltung so auszuführen, dass sie sich nicht störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Die Neuerrichtung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen in eigener Sache sind innerhalb der Baufluchtlinien bis zu einer Höhe der jeweils max. zulässigen Firsthöhe zulässig.

### 8. Immissionsschutz - Umwelt

Bei Neuerrichtung von Bauwerken und Anlagen ist die Anordnung der Baukörper und Anlagen sowie die Gestaltung so zu organisieren, dass Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen möglichst geringgehalten werden.

### 9. Sonstiges

Auf verkehrs- und luftfahrtrechtliche Belange ist Bedacht zu nehmen.